

LES INSTITUTIONS

DU

CRÉDIT-FONCIER.

[illegible]

PAR

L. N. CARRIER.

[illegible] DU CANADIEN

QUÉBEC :
DE L'IMPRIMERIE DE L. J. DEMERS & FRÈRE.
[illegible]

[illegible]

LES INSTITUTIONS

DE

CREDIT-FONCIER.

Quelques notes sur leur but, leur organisation et leur origine,

PAR

L. N. CARRIER.

(Extraits du CANADIEN.)

QUEBEC:
DE L'IMPRIMERIE DE L. J. DEMERS & FRERE.
Editeurs du "Canadien."

1880

AVANT-PROPOS.

Les articles que j'ai publiés dans le *Canadien* sous le titre de *Crédit-foncier*, n'étaient pas destinés à une plus grande publicité que celle que pourraient leur donner les colonnes éphémères d'un journal. Plusieurs personnes, cependant, à l'opinion desquelles j'attache un grand prix, ayant trouvé dans ces écrits un mérite que je ne leur soupçonnais pas, et m'ayant fortement engagé à les publier sous une forme plus durable, vu l'actualité du sujet qui y est traité, j'ai cru devoir accéder à leur demande.

Puisse cet humble travail contribuer à faire connaître au public et à lui faire apprécier une œuvre qui m'est chère à raison des sacrifices qu'elle m'a coûtés, et du bien que je la crois appelée à produire dans notre province.

L. N. CARRIER.

Québec, 30 novembre 1880.

LES INSTITUTIONS

DE

CRÉDIT-FONCIER.

I

On a beaucoup parlé, depuis quelques mois de cette institution, qui semble devoir être le point de départ de nouvelles relations étroites et suivies entre le Canada et l'ancienne mère-patrie.

Le Crédit Foncier en effet a montré en France le Canada sous un nouveau jour; il l'a fait connaître comme un champ fertile d'exploitation pour les capitaux français, et il a contribué pour une large part à attirer sur nous l'attention des hommes publics de cette belle France que nous aimons tant, mais qui ne nous avait guère porté jusqu'ici qu'un intérêt de pure affection.

L'utilité pratique de substituer les

relations d'affaires aux relations de sentiments qui ont existé jusqu'à présent entre les deux pays, ou, disons mieux, de cultiver les premières en conservant religieusement les autres, ressort clairement de l'expérience des derniers mois. L'emprunt provincial, le crédit-foncier, l'établissement des manufactures de sucre de betteraves l'exploitation de nos phosphates, la perspective de l'établissement d'une nouvelle ligne transatlantique, voilà le premier résultat d'un rapprochement que le sentiment nous faisait désirer, et que l'intérêt commun des deux pays a opéré.

Ce qu'il produira de conséquences pour l'avenir du Canada ne peut-être encore facilement prévu. D'aucuns prétendent qu'il exercera une influence considérable sur les destinées de la race canadienne-française, en lui fournissant les moyens nécessaires pour développer la part qui lui est dévolue des ressources naturelles de ce pays. Et nous partageons sans peine leur opinion. Il est certain, en effet, que la prépondérance qu'ont prise dans les affaires nos concitoyens d'origine étrangère tient, en grande partie, à la facilité rela-

tive avec laquelle ils ont obtenu l'aide des capitaux anglais. C'est un fait journalier de voir ici des hommes sans ressources se jeter dans une exploitation qui demande des capitaux considérables, et y faire en peu d'années ce que l'on appelle chez nous une fortune. C'est l'histoire de la plupart de nos grandes maisons de commerce. Et ceux-là ne sont pas des nôtres, nous voulons dire ne sont pas de notre origine.

Le capital, quoiqu'on en dise, a du sentiment, et à condition égale, il penche toujours du côté où l'attire l'instinct national.

L'isolement dans lequel nous a laissés la conquête sur les seuls marchés ouverts à notre commerce, et la sympathie naturelle que, d'un autre côté, la race conquérante y a rencontrée, expliquent et justifient la condition d'infériorité dans laquelle se sont trouvés nos nationaux, pour ce qui a rapport au développement de l'industrie commerciale et manufacturière. Les capitaux nous manquant ici, et la protection à l'extérieur, nous sommes restés en dehors des exploitations lucratives. Comme conséquence, les institutions financières qui vivent de leur patro-

nage, en les aidant de leur crédit, se sont formées à peu d'exceptions près sans notre concours. Et il s'est établi ainsi, par degrés, dans le commerce et l'industrie, toute une hiérarchie dont nous avons été exclus.

Nous n'en faisons pas reproche à nos concitoyens, Ces faits tiennent à la nature même des choses, dont ils ne sont pas plus que nous responsables. Nous avons même bénéficié, dans une certaine mesure, des avantages de leur condition, comme ils bénéficieront de l'amélioration de la nôtre ; et nous ne songeons pas plus à en être jaloux qu'ils ne songent à prendre ombrage de la bonne fortune qui nous arrive. Si, en effet, nous avons mis en commun, de bon cœur, nos intérêts matériels ; si nous avons accepté, sans arrière pensée, la solidarité de destinées que des événements au dessus de toute direction humaine nous ont imposée, sur cette partie du continent, il ne doit y avoir parmi nous ni esprit de mesquine jalousie, ni sentiment d'exclusivisme, mais un désir commun d'arriver au plus grand bien de tous, par l'amélioration de la condition de chacun.

Tout le monde devra donc se

réjouir, avec nous, du changement qui semble devoir s'opérer dans les relations de la France et du Canada, et chacun de nous devra s'efforcer surtout de retirer le plus grand avantage possible des nouvelles ressources qui vont être ainsi mises à notre disposition.

C'est pour apporter notre part de contribution à ce travail patriotique, que nous voulons faire connaître celle des institutions françaises à laquelle s'attache aujourd'hui le plus vif intérêt : le *Crédit foncier.*

Nous croyons que ce travail, quoique modeste dans ses proportions et simple dans sa forme, pourra être de quelque utilité, à la veille de la mise en opération d'une institution dont le public canadien attend de si importants résultats.

C'est chose nouvelle chez nous, en effet ; et si beaucoup connaissent le nom, nous pensons que peu connaissent la chose. Nous tâcherons de faire voir le rôle des institutions de crédit foncier, la nature de leurs opérations, leur fonctionnement, l'influence qu'elles peuvent exercer sur le développement de l'industrie agricole, les avantages que peuvent retirer de son établissement

au milieu de nous, la population des campagnes et nos grandes institutions publiques.

Il y a un côté surtout des avantages du crédit-foncier que nous tenons à mettre en lumière, pour dissiper les appréhensions des capitalistes habitués à prêter sur propriétés foncières, qui voient, dans la création du *Crédit foncier-franco-canadien*, l'introduction d'un monopole injuste pour les placements hypothécaires, et une menace pour leurs intérêts. Ils constateront que loin d'éloigner les petits capitaux de l'emploi hypothécaire, les institutions de crédit-foncier ont précisement pour objet d'en provoquer l'affluence, par les garanties qu'elles leur assurent, et les facilités qu'elles leur offrent, facilités et garanties qui compensent amplement la réduction d'intérêt dont bénéficie l'emprunteur.

Tout le système lui-même, est pour le capitaliste prêteur et pour le propriétaire emprunteur, une admirable compensation d'avantages, et une étonnante conciliation d'intérêts. Le crédit-foncier n'est pas autant une institution de prêts qu'une agence de prêts. Il se place

comme intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur ; il prête son crédit à celui ci, pour lui permettre d'emprunter à bonne composition, et donne ses bons offices à celui là, pour lui épargner les troubles qu'occasionnent d'ordinaire les placements hypothécaires et lui assurer le remboursement de son capital à échéance. Ayant besoin du patronage des deux, et vivant de leurs opérations, il donne à leurs intérêts respectifs une protection égale. C'est ce qui le caractérise.

Cela d'ailleurs sera mieux compris, quand nous expliquerons la nature des opérations du crédit-foncier.

II

Celui qui étudie les conditions économiques de notre province ne peut manquer d'être frappé d'un fait d'une extrême gravité, savoir : l'existence de charges énormes sur la propriété foncière. Nous n'avons pas, et c'est regrettable, de données exactes sur le chiffre de la dette hypothécaire ; mais il est certain qu'elle représente une proportion considérable de la valeur foncière,

et qu'elle augmente tous les ans dans une proportion alarmante.

Et comment pourrait-il en être autrement ? Plus la propriété est grevée, moins elle offre de garanties au prêteur ; et plus par conséquent le prix de l'argent est élevé, parce que le prêteur se fait toujours payer le risque que court son capital. De son côté, l'emprunteur qui est obligé de payer un gros intérêt, tire de sa terre tout ce qu'elle est susceptible de produire, pour le donner à son créancier ; il néglise pendant ce temps les améliorations nécessaires, il épuise le sol sans compensation, et il vient un moment où tous les efforts ne suffisent plus pour servir l'intérêt à son échéance. Dès lors c'en est fait, la ruine est consommée. Le découragement s'empare du débiteur ; il ne voit plus d'issue que dans un désastre plus ou moins rapproché. Pour éloigner autant que possible le jour fatal, il a recours à de nouveaux emprunts ; il vit d'expédients dans lesquels il arrache tout ce qu'il peut à ses créanciers, pour parer aux besoins les plus pressants. Il dissèque son bien, et vit de tout ce qu'il peut tirer de la terre. Pendant ce

temps-là, ses enfants qui voient tout s'en aller dans la bourse du prêteur, sans aucun espoir de libération, quittent un à un le foyer paternel, et vont chercher fortune à l'étranger. Le chef, lui, résiste aussi longtemps qu'il peut tirer une bouchée de pain de ce sol épuisé ; puis finalement, lorsqu'il a fait son dernier effort, ou que l'officier de justice vient le déloger au nom de la loi, il part à son tour et s'en va, à cinquante ans, demander à une nouvelle industrie et à une terre étrangère la vie de sa famille.

Il ne reste plus alors au prêteur qu'à constater, par une vente judiciaire, la valeur de son gage. On lui a laissé entre les mains un squelette de terre, rien que la substance qui ne peut-être usée ni consommée ; il n'y a plus de clôtures, les bâtiments sont en ruine, le bois exploitable a été enlevé et vendu pour prolonger l'existence, la terre stérile ne pou se que des herbes malfaisantes, il n'y a pas là-dessus de quoi trouver la subsistance d'une personne pendant une journée : c'est un os auquel une longue cuisson a enlevé toute trace de substance nutritive.

Cette terre avait été vendue pour

deux mille piastres, il y a quinze ans ; elle était portée alors au rôle d'évaluation pour quinze cents piastres, et elle en vaut à peine quatre cents aujourd'hui. Là-dessus les frais de justice, les arrérages des rentes seigneuriales, les taxes municipales et scolaires qui n'ont pas été payées depuis dix ans, absorbent au moins la moitié. Le premier créancier hypothécaire, qui a une obligation de huit cents piastres, touchera le reste, c'est à-dire deux cents piastres.

N'est-ce pas de l'histoire vivante ? le récit abrégé des angoisses de bien des familles ? l'explication de cet exode ruineux qui dépeuple nos plus belles campagnes ? L'émigration ne tient ni au caractère de notre peuple, ni au goût de notre jeunesse pour les aventures, ni aux séduisants avantages que lui offrent les Etats voisins. Elle tient à notre condition économique ; c'est perdre son temps que d'en rechercher les causes ailleurs.

En attendant, une réflexion se présente tout naturellement à l'esprit du capitaliste prêteur, qui a ruiné son débiteur et perdu une partie de son capital, et c'est celle-là

même qui a inspiré l'idée de la création du crédit-foncier. Lequel des deux vaut mieux : prêter à huit pour cent, ruiner l'emprunteur et sa propriété, et perdre la moitié de son propre capital, ou bien prêter à cinq pour cent, et retirer intégralement capital et intérêt, tout en laissant suffisamment au débiteur pour vivre, lui et sa famille ?

Poser la question, c'est faire comprendre toute l'importance qui s'attache à sa solution, et c'est en même temps la résoudre dans le sens du prêt à bon marché, pour l'avantage commun du capitaliste et du propriétaire.

Mais il faut pour cela un changement radical à l'état de choses actuel, puisque, comme nous le disions en commençant, tout tend à agraver de jour en jour la position du débiteur hypothécaire. Pour dégrever la propriété, il faut diminuer le taux de l'intérêt ; or ceci ne peut se faire qu'en appelant à l'emploi hypothécaire tous les capitaux disponibles.

Voyons quel est le moyen d'y arriver, et si le crédit foncier réunit les conditions nécessaires à une institution dont nous attendons toute une

révolution dans notre condition économique.

Nous avons indiqué le taux élevé de l'intérêt comme une des causes de l'accroissement de la dette hypothécaire. Il y en a une seconde, qui est l'impossibilité pour le propriétaire emprunteur de rembourser le capital à échéance. A huit pour cent, le cultivateur paie l'intérêt quelque fois, pendant un certain temps du moins, mais le capital, jamais. Et comment le pourrait-il ? La production de la terre est lente et graduelle ; elle donne, chaque année, l'intérêt du capital employé à l'améliorer, et une portion du capital, si l'intérêt n'est pas trop élevé ; mais il est impossible d'en retirer plus. L'emprunteur qui entreprend d'aller au-delà marche à une ruine certaine, à l'échéance du capital. Il pourra bien rembourser à l'aide d'un nouvel emprunt, mais cela ne changera pas sa position. Il faudra toujours une solution, et elle sera infailliblement désastreuse pour lui.

D'un autre côté, le prêteur, lui, veut que son intérêt soit payé régulièrement, et que son capital lui soit remboursé à volonté.

Il faudra donc concilier ces deux intérêts opposés, et mettre pour cet objet, entre le capitaliste prêteur et le propriétaire emprunteur, un intermédiaire qui puisse procurer aux uns des fonds remboursables par amortissement, avec garantie hypothécaire, et aux autres des titres convertibles en argent à volonté.

III

Nous disions que les institutions de Crédit foncier se placent entre le capitaliste et le propriétaire, pour assurer à celui-ci des placements sûrs, le paiement régulier de ses intérêts et de son capital, et à celui-là des emprunts à bon marché, remboursables à longue échéance, et par paiements partiels. C'est bien là, en effet, leur véritable caractère.

« Cet intermédiaire, » dit *Josseau*, dans son excellent *Traité du crédit-foncier*, « est une institution pu-« blique dont la fonction est double.

« D'une part, elle reçoit des de-« mandes d'emprunt qui lui sont « adressées par les propriétaires, vé-« rifie la valeur des biens offerts en « garantie, réalise les prêts, et reçoit

« son remboursement par annuités.
« Chaque annuité comprend, outre
« l'intérêt et les frais d'administra-
« tion, une petite portion du capital
« qui, par l'intérêt composé, éteint
« la dette dans un temps déterminé.
« D'autre part, l'institution émet des
« *obligations* ou *lettres de gages*, pour
« une valeur nominative égale au
« montant des prêts effectués. A ces
« titres est attachée une hypothèque
« sur l'ensemble des immeubles af-
« fectés par les emprunteurs, à la
« garantie des sommes qui leur ont
« été prêtées ; ils se transmettent au
« porteur, ou par voie d'endosse-
« ment, et donnent droit à des in-
« térêts servis par l'institut ou elle-
« même. L'argent avancé en
« échange des lettres de gages se re
« couvre, soit par la négociation, soit
« par le remboursement qui a lieu,
« chaque année, au *prorata* de la
« rentrée des sommes destinées à
« l'amortissement. »

Cette théorie sera mieux comprise par un exemple :

Supposons qu'une personne veuille emprunter dix mille piastres. Elle remet sa demande entre les mains du Crédit-foncier, avec ses titres de

propriété. Celui-ci examine les titres, fait évaluer la propriété offerte comme garantie, constate la situation hypothécaire ; et réalise le prêt, s'il présente toutes les conditions exigées. L'emprunteur commence alors à payer une annuité qui comprend l'intérêt de la somme empruntée, les frais d'administration de l'institution, et une certaine somme destinée à l'amortissement du capital. Cet amortissement est d'autant moins élevé que la période de libération est plus longue. Pour cinquante ans, l'amortissement est de quarante-six cents par cent piastres, par année. L'emprunteur paie ainsi pendant vingt, trente, quarante, ou cinquante ans, suivant la période de libération qu'il aura choisie, mais il conserve la faculté de se libérer par anticipation.

Voilà pour les relations de la société avec l'emprunteur. Maintenant voici comment elle se met en rapport avec le capitaliste.

L'acte d'incorporation du Crédit-foncier l'autorise à émettre des *lettres de gages* ou *obligations*, en représentation des opérations de la société, et pour un montant égal. Ainsi lorsqu'elle aura effectué un prêt de

dix mille piastres, elle pourra émettre des *lettres de gages* pour le même montant. Ces *lettres de gages* sont des titres payables au porteur, remboursables par la société, et sur lesquels elle paie elle-même les intérêts. Ils sont garantis par le crédit de la société, et par les hypothèques données par les emprunteurs. Le capitaliste achète ces titres, et, avec les fonds qu'il paie, le Crédit-foncier remplit le vide qui s'est fait dans sa caisse et effectue de nouveaux prêts.

Toute cette opération se réduit à ceci : Le Crédit-foncier avance dix mille piastres au prêteur, et reçoit de lui une obligation portant hypothèque. Il prend ensuite cette obligation qu'il transforme en simple billet négociable, mais conservant toujours sa garantie hypothécaire, l'endosse et la transporte, pour valeur reçue, à celui qui cherche des placements hypothécaires. Il mobilise ainsi la valeur foncière, et la met en circulation, en y ajoutant sa propre garantie. Puis, sur l'annuité que paie l'emprunteur, il prend ses frais d'administration, une certaine somme pour payer l'intérêt aux porteurs de *lettres de gages*, et celle

destinée à l'amortissement du capital. C'est-à-dire qu'il remplit, vis-à-vis des porteurs de ces *lettres de gages*, les mêmes obligations que remplissent les emprunteurs vis-à-vis de lui. Il emprunte des capitalistes et prête au propriétaire, et se charge de remplir lui-même les obligations de l'emprunteur vis-à-vis de celui qui débourse les fonds.

Ces lettres de gages sont généralement d'un montant peu élevé, afin d'assurer aux petits capitaux l'accès aux placements hypothécaires.

Le Credit-foncier est donc un véritable agent de prêts, un intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur.

A l'aide de cette combinaison, il leur offre les avantages suivants :

1o. Il permet à l'emprunteur de trouver des capitaux sans l'intervention coûteuse des tiers ;

2o. Il offre à l'emprunteur un mode de remboursement en rapport avec ses ressources, à l'aide de paiements partiels et d'un chiffre peu élevé, tout en lui laissant la liberté de se liberer partiellement ou intégralement, avant le terme d'échéance convenu ;

3o. Il fait baisser le prix de l'argent et hausser la valeur de la propriété foncière, en attirant les capitaux vers l'emploi hypothécaire ;

4o. Il débarasse le prêteur sur bien-fonds du trouble d'examiner les titres de propriété de l'emprunteur, de faire évaluer sa propriété, de constater sa situation hypothécaire, de prendre des obligations, de quittancer les paiements, et autres incidents coûteux de tout prêt hypothécaire ;

5o. Il assure au prêteur un placement sûr le service régulier de ses intérêts, le remboursement de son capital à volonté et sans frais.

6o Il dispense le prêteur de surveiller son débiteur et la propriété qu'il lui a donnée en gage:

IV

Il n'y a rien de plus sûr en soi que le prêt hypothécaire, ce qui l'a mis en défaveur chez nous, c'est la grande difficulté qu'éprouve le prêteur de recouvrer son capital, difficulté occasionnée par la longueur des procédures nécessaires pour arriver à la réalisation du capital prêté, par les

procédés coûteux qu'il faut suivre, et, disons-le, par la mauvaise volonté du débiteur dans bien des cas. C'est en faisant disparaître ces inconvénients, par son intervention, que le crédit foncier rendra aux prêts hypothécaires toute leur popularité. Il n'est pas question de faire baisser le taux de l'intérêt par la concurrence, ni par le monopole d'un grand capital, mais par le simple fait des garanties plus solides qui seront données aux capitalistes, petits et grands, pour le paiement de leurs intérêts et le remboursement de leur capital. Les capitaux, non seulement de la France, mais de la Province et de la Puissance, seront conviés à cette œuvre patriotique ; ils y seront attirés par le seul appât des avantages qu'on leur prépare.

Car, disons-le encore une fois, le taux auquel on prête à la classe agricole n'est pas normal, il n'est pas en rapport avec la nature des placements hypothécaires qui reposent sur ce qu'il y a de plus solide : le sol ; il n'est pas en rapport non plus avec le prix courant de l'argent ; il tient aux causes accidentelles que nous avons énumérées.

La preuve, c'est que pendant toute la période critique que nous avons traversée, le capital, fuyant devant une panique financière sans précédent, a préféré l'hospitalité ingrate des comptoirs d'économie, à l'emploi lucratif que lui offrait la propriété foncière. Le capitaliste préferait retirer de son capital quatre et même trois pour cent, et l'avoir sous la main, que de le confier au propriétaire de biens-fonds, même à un taux usuraire. Entre le prêt aux fabriques à six pour cent et le prêt aux cultivateurs à sept et huit pour cent, quel est celui qui hésite? Pourquoi tant de capitaux ont-ils été engloutis sans retour dans des entreprises hasardeuses, dont les désastres ont enveloppé des paroisses entières, pendant qu'il y avait tant à faire pour améliorer la position de la classe agricole? Nous le répétons, cet état de choses n'est pas normal; il prouve surabondamment que les placements hypothécaires ne sont pas en faveur auprès des capitalistes, malgré tous les avantages qui découlent de leur nature même.

Nous avons mentionné la *lettre de gage* comme moyen, pour le crédit-

foncier, de mettre en rapport le prêteur et l'emprunteur. Cette partie des opérations du crédit foncier, la plus importante, sans contredit, a besoin de plus amples explications

La *lettre de gage* est la valeur foncière mobilisée, c'est le contrat hypothécaire de l'emprunteur, transformé en valeur négociable, qui circule avec la triple garantie de tous les emprunteurs, du crédit de l'institution, et de la responsabilité des actionnaires. C'est un billet de banque qui porte intérêt, et dont le paiement est assurée par la plus solide des garanties : la garantie foncière.

Elle est émise pour différentes sommes ; il peut y en avoir de mille, de cinq cent, de cent, et même de cinquante piastres. Il est avantageux qu'il y en ait pour des montants peu considérables, afin de les rendre accessibles aux plus petits capitaux. Ainsi, le cultivateur, l'artisan, l'ouvrier qui a économisé cinquante piastres, peut les placer à intérêt sur hypothèque, en achetant la *lettre de gage* du crédit foncier, et rentrer ensuite dans ses fonds à volonté, en la négociant.

La *lettre de gage* contient une promesse par l'institution de payer, à

une époque et à un lieu déterminés, la somme pour laquelle elle est émise, avec intérêt. La forme en est déterminée par le conseil d'administration.

Quelques-unes sont remboursables par voie de tirage au sort, à certaines époques de l'année, déterminées d'avance, dans la proportion du capital qui est remboursé par les emprunteurs, au moyen du fonds d'amortissement. Elles portent à cette fin un numéro, et les porteurs de *lettres* que le sort a désignés, sont tenus de se présenter pour recevoir leur remboursement. Elles cessent de porter intérêt du jour où elles sont ainsi devenues payables.

De cette manière, quand toutes les obligations hypothécaires lui ont été remboursées, le crédit-foncier a aussi remboursé les siennes.

Quelquefois, et pour aider au début la circulation des *lettres de gage*, l'institution y attache une prime. Ainsi elle conviendra de payer, disons, une prime de deux cents piastres, sur la première *lettre de gage* de cent piastres que le sort aura désignée, pour le remboursement. Ainsi encore, sur une certaine série de *lettres de gage*, portant un

intérêt moins élevé, elle composera des lots qui seront tirés au sort par les porteurs de cette série.

Les unes, par exemple, porteront cinq pour cent d'intérêt, sans lots ni primes ; les autres porteront quatre, avec lots ou avec primes. Tout cela est determiné par l'institution qui consulte, à cette fin, le goût et les demandes du public.

L'important, pour le crédit foncier, est que le public accepte ses titres avec une entière confiance, et qu'ils soient en faveur auprès des capitalistes. Car alors, il sera toujours en mesure de satisfaire toutes les demandes des emprunteurs, sans craindre de jamais voir son capital s'épuiser.

C'est pour cela que le législateur, comprenant que tout le succès des institutions de crédit foncier repose sur la confiance accordée par le public à ses titres, a marqué soigneusement d'avance la limite de leurs opérations. Elles ne peuvent prêter que sur première hypothèque, pour la moitié seulement de la valeur de la propriété offerte en gage, et toutes ces hypothèques sont la garantie collective des titres qu'elles émettent.

En France, on ne s'est pas contenté de cette législa ion sévère, qui paraissait pourtant suffisante pour la garantie de tous les intérêts. L'Etat a accordé au crédit-foncier une dotation considérable, et lui a assuré un privilège exclusif de vingt-cinq ans s r tout le territoire français, après avoir fondu sous son nom, toutes les institutions qui existaient en France. On craignait, en effet, que la concurrence ne les amenât à se relâcher peu à peu de leur prudence, et que leur empressement à rechercher les prêts ne diminuât la confiance du public, dans la solidité de leurs transactions.

C'est pour avoir perdu de vue cette considération, que quelques personnes ont combattu comme un monopole dangereux, le privilége que demandait, par sa charte, le *crédit-foncier-franco canadien*. Dans leur désir bien légitime de favoriser l'emprunteur, et d'amener la réduction de l'intérêt, elles oubliaient qu'on ne peut trop faire pour inspirer la confiance aux capitalistes et aux prêteurs ; que c'est le plus sûr moyen d'attirer les capitaux, et que l'affluence des capitaux amène nécessairement la baisse du

prix de l'argent. Si elles eussent connu le véritable caractère des institutions de crédit foncier, elles auraient compris, comme on l'a compris en France et dans les autres pays, que plus on leur donne de protection, plus on rapproche le prêteur de l'emprunteur, et plus par conséquent on favorise ce dernier. Le remède contre le monopole se trouve dans l'institution elle-même.

Cette protection et ces priviléges sont le plus sûr moyen de donner aux obligations du crédit foncier la solidité dont elles ont besoin pour inspirer une entière confiance au public. A ces conditions, elles seront recherchées par tous les capitalistes et se maintiendront toujours à un prix fixe et élevé. « Que de débouchés, dit Josseau, s'ouvrent devant elles. Indépendamment des capitaux qui se placent ordinairement sur hypothèque, les fonds appartenant aux incapables, aux communes, aux établissements publics, ou d'utilité publique, ceux de l'épargne, si souvent improductifs, n'ont-ils pas dans la lettre de gage, dont les coupons de 100 francs sont à la portée de tant de bourses, un placement approprié à leurs convenances.»

« Aussi, continue-t-il, remarque-t-on qu'en France comme en Allemagne, ces titres conservent pendant les périodes de dépréciation, une contenance plus ferme que la plupart des autres valeurs, et déjà par un effet inévitable de cette nouvelle création, la propriété foncière voit venir à elle, à des conditions plus favorables, une plus grande quantité de capitaux. »

S'il y a un fait qui puisse, plus que tout autre, témoigner de la confiance que le public a reposée dans les institutions de crédit foncier, dans les pays où elles ont fonctionné, et en particulier dans leurs lettres de gage, c'est le cours auquel elles se sont toujours négociées et maintenues, même au milieu des crises financières qui affectaient et faisaient fléchir toutes les autres valeurs. On trouve dans un rapport fait au ministre de l'agriculture et du commerce, en France, en 1851, une année avant l'établissement du *Crédit-foncier de France*, un tableau indiquant le cours des valeurs les plus recherchées en regard de celui des lettres de gage, dans les différentes provinces de l'Allemagne. La comparaison est toute en faveur

de ces dernières, et on y constate le fait important que leur valeur s'est toujours maintenue même au-dessus du cours des effets du gouvernement.

Ainsi, pendant que les rentes prussiennes, lors de la révolution de 1848, étaient cotées en moyenne à 69, et que tous les autres effets publics subissaient une baisse effrayante, le cours des lettres de gage se maintenait de 90 à 100. Dans les temps de calme, elles se sont presque toujours maintenues au-dessus du pair, et ont atteint quelques fois jusqu'à 115, avec un cours toujours uniforme, indépendant des événements politiques, et qui, tout en facilitant l'achat et la vente des titres, ne donne pas lieu à l'agiotage.

V

Ce que fait la *lettre de gage* pour attirer le capitaliste, l'amortissement le fait pour rapprocher l'emprunteur. Ce sont les deux moyens d'attraction qui mettent en présence leurs intérêts opposés, et les concilient par l'intermédiaire du crédit foncier. Ils résument tous les avantages que présente l'institution

Nous avons dit que la production

de la terre est lente et graduelle, qu'elle ne peut rendre le capital qui lui est prêté que partiellement et graduellement, dans la proportion et la mesure de ses propres ressources. Or, le remboursement par amortissement, à un taux proportionné au revenu de la terre, est celui qui répond le mieux à la condition de la classe agricole et à ses besoins. Tous les essais de crédit-foncier qui se sont faits, avant l'application définitive de ce système de remboursement aux prêts faits à l'agriculture, ont misérablement échoué. Aussi est-il étonnant, dit A. Royer, dans son rapport au gouvernement, qu'il ait fallu près d'un demi-siècle pour comprendre et appliquer, partout en Allemagne, cette amélioration capitale, sans laquelle tout le crédit-foncier n'eut jamais été qu'un échafaudage incomplet et fragile, embarrassant le crédit public et l'économie politique des Etats qui l'avaient adopté.

« Dès que la libération par amortissement a été introduite » dit Josseau,» « le crédit foncier a été complètement organisé.»

Cette vérité d'ailleurs n'a pas besoin de démonstration Il serait

beaucoup plus difficile d'expliquer pourquoi le gouvernement, les corporations publiques dont les ressources sont immenses, ont eu depuis si longtemps recours à ce mode avantageux de libération, sans qu'on ait songé à l'appliquer plustôt à l'agri culture. Que de cultivateurs auraient conservé leurs biens ! Que de familles auraient échappé à la ruine ! Que de désastres on aurait évités, en donnant au cultivateur ce seul moyen pratique de dégrever sa propriété, ou d'emprunter pour l'améliorer !

Le montant du remboursement par amortissement varie suivant la période de libération qu'a choisie l'emprunteur ; car plus l'amortissement est élevé, plus est rapide le double remboursement par les sommes payées et par l'effet accéléré de l'intérêt composé.

Ainsi, prenons un emprunt du crédit-foncier pour $1,000.00, à sept pour cent d'annuité. L'emprunteur aura à payer soixante-et-dix-piastres par année. Sur cette annuité, cinq pour cent—savoir : cinquante piastres—représente l'intérêt du prêt, et sera employé par le crédit-foncier à payer l'intérêt sur ses propres *obli-*

gations ou *lettres de gage* ; un pour cent, c'est-à-dire dix piastres, sert à payer les frais d'administration, et un pour cent, ou dix piastres, est affecté à l'amortissement du capital. Vous aurez ainsi remboursé, au bout de l'année, dix piastres, ce qui réduira votre dette à $990. L'institution vous tiendra compte alors de l'intérêt des dix piastres que vous aurez payées, et cet intérêt ira aussi en diminution du capital, de sorte qu'à la fin de la seconde année, votre dette sera réduite à $979.50. L'année suivante on vous tiendra compte des versements que vous aurez faits, et de l'intérêt qu'ils auront produits, et de l'intérêt de cet intérêt, et ainsi de suite en diminuant tous les ans, à raison de l'augmentation du montant produit par les amortissements et leurs intérêts. On arrive ainsi, par ce remboursement fractionnaire, à rembourser un capital dans un temps très court, relativement au petit montant affecté chaque année à le reproduire.

Si l'on prend maintenant un prêt de $1 000.00, à 10 pour cent d'annuité, il y aura le même montant affecté à l'intérêt, savoir : cinq pour cent, et le

même montant affecté aux frais d'administration, savoir : un pour cent, et le reste, ou quatre pour cent, ira à l'amortissement du capital. La période de libération sera beaucoup plus courte, parce que la marche sera plus rapide par l'accumulation des intérêts composés.

Ce qu'il est important de savoir, c'est que quelle que soit l'annuité payée par l'emprunteur, le crédit foncier retire toujours le même intérêt, le reste est appliqué au remboursement du capital.

Nous avons entendu faire contre les prêts à longue échéance une objection dont nous tenons à faire justice tout de suite. Ces prêts, dit-on, ne sont pas dans nos mœurs : le cultivateur aura toujours une très grande répugnance à grever sa propriété d'une charge qui pèsera presque sur deux générations.

Et d'abord, on peut répondre que le crédit foncier n'existe pas pour la simple jouissance des propriétaires d'immeubles, et que les hypothèques, quelles qu'elles soient, ne se constituent jamais par agrément. Celui qui n'a aucun besoin d'emprunter peut éprouver de grandes objections à hypothéquer son bien

pour un si long espace de temps, voire même à l'hypothéquer du tout.

Aussi bien n'est il pas désirable que le système se présente sous des couleurs séduisantes, même à celui qui n'a aucun besoin d'emprunter, puisque son objet est d'aider le propriétaire à se libérer, et non de l'encourager à s'endetter sans besoin. Mais pour celui dont les revenus ne suffisent pas à payer les intérêts usuraires des dettes qui grèvent son bien, qui se voit menacé de la poursuite, de la saisie et de la ruine, il sera toujours trop heureux de trouver ce moyen de sauver sa position et l'avenir de sa famille. Le prêt à long terme, avec un mode de remboursement qui lui permet d'acquitter à chaque heure une partie de sa dette se présente à lui comme une bonne fortune exceptionnelle. Il se préoccupe peu du temps qu'il lui faudra pour se libérer, du moment qu'il a la certitude qu'il y arrivera, et qu'il fera pendant ce temps vivre sa famille.

Au surplus, qui sait si, cette perspective relevant son courage et celui de ses enfants, il ne trouvera pas, dans ce mode même de libération, des habitudes d'ordre et d'économie

qui ramèneront la prospérité à son foyer, et lui permettront d'abréger, par un paiement anticipé, la période de sa libération? Le délai, en effet, lui est donné pour son avantage, et le crédit-foncier ne peut refuser de recevoir le paiement qu'il lui offre par anticipation. Il n'a pas non plus d'intérêt à le faire, parce qu'il trouvera toujours à placer le capital remboursé.

Nous ajouterons: c'est une erreur de dire que les prêts à longs termes ne sont pas dans nos mœurs. Nous avons le constitut qui est un incident fréquent de nos transactions immobilières. Il existe sur un grand nombre de propriétés, et le cultivateur y trouve tellement son avantage qu'il préfère invariablement payer l'intérêt plutôt que de rembourser le capital. S'il y a une différence entre le prêt à constitut et le prêt du crédit foncier, elle est toute à l'avantage de ce dernier, parce que l'annuité acquitte à la fois l'intérêt et le capital,—c'est un constitut qui s'éteint par le service des intérêts pendant un certain nombre d'années.

Voici un cultivateur qui a $500 à mettre sur une propriété de $1000.

Il paie comptant les $500 dont il dispose, et reçoit, pour le paiement des autres $500 trois propositions : par la première, on lui demande une obligation avec intérêt remboursable à une époque déterminée, cinq, dix, quinze, vingt ans ou plus ; par la seconde, il peut garder les $500 à constitut, c'est-à-dire qu'il paiera les intérêts tous les ans, sans qu'on puisse jamais en exiger de lui le capital ; et, en troisième lieu, vient l'obligation du crédit foncier qui porte le même intérêt que les deux premières, dont le capital n'est pas exigible, comme pour le constitut, mais qui s'éteint après un certain nombre d'années.

Laquelle des trois propositions pensez-vous qu'il acceptera ? Il est facile de décider. S'engager à rembourser un capital à une époque déterminée, à dix, vingt, trente ou quarante ans, est toujours dangereux pour le cultivateur, parce qu'il ignore s'il sera alors en mesure de le faire. Le rembourser à volonté, pourvu qu'il serve régulièrement les intérêts fera bien mieux son affaire, cela se comprend. Mais se libérer par des paiements annuels égaux à l'intérêt, ce qui équivaut pour lui à

ne jamais rembourser le capital, vaudra bien mieux encore.

Pense-t-on que celui-ci aura peur du remboursement à longue échéance.

VI

Il nous reste, pour compléter ce court travail, à dire quelques mots de l'origine des institutions de crédit foncier.

La première idée en est due à un banquier allemand Büring, et on en trouve l'application en Silésie, en 1770. Toutes les provinces d'Allemagne avaient été dévastées par la guerre désastreuse de Frédéric et de Marie-Thérèse, connue dans l'histoire sous le nom de guerre de sept ans. Quand fut signé, en 1763, le traité d'Hubertsbourg qui mettait fin aux hostilités en rendant la Silésie à son ancien maître, les habitants de cette province, qui avait été l'objet de la guerre et le théâtre des plus terribles dévastations, se trouvèrent dans une position très-précaire Pendant plusieurs années les campagnes avaient été pillées et saccagées, les bâtisses incendiées, les moissons écrasées, le sol même

privé de tout ce qui peut le mettre en valeur, et appauvri par le séjour prolongé des armées, était resté inculte. Il s'en suivit une grande dépréciation dans la valeur de la propriété foncière. Les proprietaires furent obligés d'avoir recours à des emprunts ruineux qui augmentèrent leurs embarras, et ne leur laissèrent d'autres alternatives que la ruine et l'expatriation. C'est alors qu'ils conçurent l'idée de se former en associations, dans le but de donner aux capitalistes qui voulaient leur avancer des fonds, une garantie collective sur leurs propriétés. Il se produisit immédiatement une baisse dans le prix de l'argent, et par suite un soulagement passager. Alors lorsque vinrent les demandes de remboursement, les embarras recommencèrent. Il fallut changer la nature des prêts, et, avec l'aide du gouvernement, on introduisit le principe du remboursement par paiements partiels, ou de l'amortissement.

Le bon effet de ce système, le seul fondé sur la nature des ressources de la propriété foncière, ne tarda pas à se faire sentir. L'idée fit son chemin, et au bout de quelques

années, elle reçut son application dans un grand nombre d'autres provinces de l'Allemagne.

Ainsi, les institutions de crédit-foncier furent à leur origine des associations d'emprunteurs Elles se formèrent par la réunion d'un certain nombre de propriétaires d'immeubles qui s'associaient pour constituer, sur leurs biens, une hypothèque générale et collective qui les rendait tous solidaires les uns des autres. La société créait ensuite des *lettres de gage* en représentation de la valeur de cette hypothèque et chaque associé recevait sa part de ces valeurs, proportionnelle à son apport dans l'hypothèque générale. Il négociait lui-même sa *lettre de gage* , mais l'administration se chargeait de recevoir les annuités, de payer l'interêt sur les *lettres de gage* et d'en opérer le remboursement successif. Comme on le voit, elles existaient pour l'avantage exclusif des emprunteurs.

Les associations de *prêteurs* vinrent ensuite. Celles-ci furent formées par des capitalistes qui voulaient retirer un bénéfice de leurs opérations. Elles constituaient un capital de garantie, qu'elles prêtaient

aux propriétaires sur hypothèque, puis elles créaient ensuite des *lettres de gage* en représentation du capital prêté, et se rendaient par le fait, envers le capitaliste, tant pour le paiement des intérêts que pour le remboursement du capital, caution solidaire du débiteur Elles pouvaient ainsi augmenter indéfiniment leur capital.

A la différence des sociétés d'emprunteurs, elles prélevaient, sur les annuités, un certain percentage qui servait à payer l'intérêt sur le fonds de garantie, et quelques fois des dividendes aux actionnaires.

La plupart des institutions de crédit-foncier fondées en Allemagne appartiennent à la première catégorie, celles établies en France, et en particulier le Crédit-foncier de France, appartiennent à la seconde

Ces institutions fonctionnèrent pendant près d'un siècle en Allemagne, sans que l'on songeât à les introduire en France. L'opinion publique cependant en avait suivi attentivement les développements, et pendant quelques années, de 1845 à 1852, les départements de l'agriculture et du commerce se remplirent de documents, brochures, rap-

ports, projets de loi et de statuts qui donnaient les renseignements les plus complets sur l'origine, l'organisation, le fonctionnement, la situation financière des institutions de crédit foncier qui existaient en Allemagne.

Tout cela, joint au besoin pressant à cette époque, de liquider la dette hypothécaire qui allait s'augmentant dans une proportion alarmante, avait formé l'opinion sur la nécessité de venir en aide à la propriété foncière. Napoléon, qui sentait le besoin d'appuyer ses projets d'avenir sur une idée populaire, s'empare de celle-là, au sortir du coup d'Etat du 2 décembre, et, par décret de 1852, autorisa la création, sur le territoire français, des associations de prêteurs et d'emprunteurs.

Plusieurs sociétés, appartenant à la catégorie des associations de prêteurs, se formèrent immédiatement à Paris et dans les départements; mais toutes finirent par se fondre en une seule grande institution qui, sous le nom de Crédit foncier de France, reçut une protection spéciale du gouvernement, et obtint des privilèges considérables. Quelques années à peine s'étaient écou-

lées que déjà elle comptait parmi les institutions financières de la France les plus puissantes et les plus prospères.

« A la fin de l'année 1859,» dit M. Josseau, « le problème est résolu :
« la réconciliation prétendue impos-
« sible entre l'intérêt des prêteurs et
« celui des emprunteurs est trouvée.
« Les capitalistes recherchent les
« titres du Crédit foncier ; les pro-
« priétaires, à mesure que la notion
« s'en répand parmi eux, acceptent
« ses conditions comme les plus favo-
« rables, et s'adressent à lui avec la
« certitude qu'il est seul en mesure
« de satisfaire à toute demande
« d'emprunt, appuyée sur un gage
« suffisant et régulier.»

En 1870, les prêts hypothécaires faits par le Crédit-foncier s'élevaient à la somme énorme de 1 milliard, 200 millions, produisant une annuité de 54 millions, tandis que les prêts communaux atteignaient le chiffre de 712 millions, produisant une annuité de 30 millions. Il avait, à cette époque, une réserve de 18 millions.

Un système qui produit de semblables résultats n'a pas besoin

d'être défendu, il suffit de le faire connaître.

Conçoit-on toutes les ressources que peut en retirer notre jeune pays, pour dégrever la propriété foncière d'abord, car c'est le besoin le plus pressant, pour améliorer ensuite la condition de la classe agricole ? N'est-il pas permis d'espérer que les avantages qu'il offrira au cultivateur, pour le libérer de ses trop lourds engagements, l'attacheront plus fortement au sol, par l'espoir d'y fonder l'avenir de sa famille ?—que la nature même des obligations qu'il aura à remplir lui inspirera ces salutaires habitudes d'ordre, de régularité, d'économie, dont on déplore avec trop de raison l'absence dans nos campagnes ?

A ce point de vue, nous avons beaucoup à apprendre du vieux pays de nos ancêtres. Les capitaux qu'il nous envoie sont le fruit de l'économie et de la prévoyance. Ce que le sol produit chez lui, ce que l'ouvrier gagne par son industrie et son travail, ne se dépense pas pour satisfaire les exigences d'un luxe déraisonnable. Ils estiment que cette satisfaction d'amour-propre ne paie pas la peine qui s'attache au travail.

Aussi, aucun peuple en Europe, et nous dirons dans le monde entier, ne jouit d'une prospérité assise sur des bases plus solides, puisqu'elle repose surtout sur l'industrie laborieuse de la nation, et que ses richesses sont le fruit de l'économie et du travail de chaque individu.

A part la classe agricole, le Crédit-foncier pourra rendre encore des services importants à nos grandes institutions publiques. Plusieurs de nos grandes villes ont contracté pour des améliorations publiques, des engagements énormes, qu'elles ne pourront rencontrer qu'en s'imposant de grands sacrifices. Souvent elles ne se libèrent de leurs obligations qu'en en contractant de nouvelles, et elles perdent ainsi, en commission et courtage, en dépenses nécessaires, pour placer leurs bons sur les marchés étrangers, des sommes considérales. Désormais elles emprunteront sans frais du *Crédit-foncier franco-canadien*, et pourvu seulement qu'elles s'assurent un revenu suffisant pour payer l'annuité, elles peuvent envisager l'avenir avec calme et assurance.

Les fabriques qui paient depuis des années les intérêts sur un capi-

tal emprunté, sans jamais alléger leurs obligations, auront recours au Crédit-foncier, dont le mode de remboursement convient admirablement à la nature de leurs ressources.

Bien souvent même, par la confiance qu'elles inspirent et le crédit dont elles jouissent dans notre province, les fabriques pourront construire leurs églises et leurs presbytères, avec l'aide seul du Crédit-foncier, sans être obligées d'imposer aucune charge sur les contribuables. Dans bien des cas, en effet, leurs revenus ordinaires suffiront pour payer l'annuité sur les emprunts, et la propriété foncière sera déchargée d'autant.

Mais le Crédit-foncier sera une planche de salut, surtout pour les municipalités qui sont affectées par l'acte de la législature concernant le remboursement du fonds d'emprunt municipal. Si, d'un côté, cette législation leur impose des obligations onéreuses, elles seront heureuses d'un autre côté, de la naissance d'une institution qui vient à propos mettre à leur portée le capital dont elles ont besoin, à des conditions excessivement avantageuses.

Tous ces besoins pourront être sa-

tisfaits, sans affecter le prix de l'argent, car le Crédit-foncier franco-canadien aura assez de capitaux à sa disposition, pour satisfaire toutes les demandes raisonnables.

On a donc eu raison d'attacher une grande importance à l'introduction, chez nous, d'une institution qui a révolutionné l'ancien monde. Ce sera un événement dans l'histoire de notre développement matériel, digne de marquer l'époque de la réouverture de nos relations commerciales avec la France.

Espérons que le *Crédit-foncier-franco canadien* conservera dans notre province son véritable caractère, le caractère d'une œuvre nationale, et qu'à ce titre il recevra le concours de tous les hommes dévoués et bien pensants, à quelque parti qu'ils appartiennent.